

2025 年宁波市政府专项债券
宁波市镇海科技文创中心项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

科信咨报字[2025]第 426 号

浙江科信会计师事务所（特殊普通合伙）

2025 年 10 月 23 日



声 明

一、本财务评估报告仅供委托人参考备查使用，委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

二、项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

三、我们出具的财务评估报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评估基本程序和方法后，我们没有注意到任何重要事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。

四、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

五、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

六、我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

目 录

| | |
|-----------------------------------|----|
| 一、项目基本情况 | 1 |
| (一) 项目概况 | 1 |
| (二) 项目立项审批情况 | 1 |
| (三) 项目性质 | 1 |
| (四) 项目单位 | 2 |
| (五) 项目主管部门 | 2 |
| (六) 项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模 | 2 |
| (七) 项目前期有关情况 | 2 |
| 二、项目投资概算及资金筹措情况 | 2 |
| (一) 资金筹措原则 | 2 |
| (二) 项目投资概算 | 3 |
| (三) 资金筹措方案 | 3 |
| 三、项目运营收益与融资平衡情况分析 | 5 |
| (一) 项目评估依据 | 5 |
| (二) 项目收益及现金流入预测假设 | 5 |
| (三) 运营收入 | 6 |
| (四) 项目投资支出 | 11 |
| (五) 运营成本 | 12 |
| (六) 相关税费 | 13 |
| (七) 项目收益 | 14 |
| (八) 债券还本付息安排 | 15 |
| (九) 收益与融资平衡情况 | 18 |
| (十) 其他事项说明 | 22 |
| 四、风险分析 | 22 |
| (一) 还本付息风险 | 22 |
| (二) 预期不确定风险。 | 23 |
| (三) 关注到的其他风险 | 23 |
| 五、评估结论 | 24 |
| (一) 结论意见 | 24 |
| (二) 使用限制 | 24 |

2025 年宁波市政府专项债券
宁波市镇海科技文创中心项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

科信咨报字[2025]第 426 号

宁波市镇海发展有限公司：

我们接受贵单位委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对 2025 年宁波市政府专项债券包含的宁波市镇海科技文创中心项目相关的项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具财务评估报告。现将财务评估情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

本项目通过在镇海新城箭港湖区块建设科技文创中心，完善箭港湖区块功能拼图，厚植区域艺术文化氛围，有利于打造镇海新城文化地标，加快城市文化品牌打造和宣传，推动地方经济高质量发展。同时，项目建成后也将成为周边居民群众的文化休闲活动场所、创智人群畅想未来的创新平台以及游客感受镇海城市魅力的体验窗口。

（二）项目立项审批情况

本项目已取得宁波市镇海区发展和改革局 2022 年 8 月 30 日出具的《关于宁波市镇海科技文创中心项目项目建议书的批复》（镇发改〔2022〕243 号）已取得宁波市镇海区发展和改革局 2022 年 9 月 30 日出具的《关于宁波市镇海科技文创中心项目可行性研究报告的批复》（镇发改〔2022〕271 号）。

统一项目代码 2208-330211-04-01-529784。

（三）项目性质

本项目属于政府投资性项目，为公益性项目，是具有一定收益的文化旅游项目，项目自身能产生一定收益。

（四）项目单位

本项目实施单位为宁波市镇海发展有限公司，属于国有企业。

（五）项目主管部门

本项目主管单位为宁波市镇海区文化和广电旅游体育局。

（六）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

1. 项目开工日期：2023 年 2 月
2. 项目竣工日期：2028 年 2 月
3. 项目建设期：60 个月
4. 主要建设内容及规模：

本项目位于宁波市镇海区镇海新城北部核心区，箭港湖南岸，拟新建艺术中心、文化中心、科技探索中心、配套文化教育中心等工程。工程总建设用地面积为 55368 平方米，总建筑面积（含附属用房）91579 平方米，地上七层，地下两层。其中地上建筑面积 59079 平方米，地下建筑面积约 32500 平方米，容积率 1.0，建筑密度约为 36%。项目分为一期工程 and 二期工程，其中一期工程包括地上建筑工程、地下建筑工程、室外工程及配套工程，二期工程主要为改造提升工程。

（七）项目前期有关情况

已取得项目建议书及可行性研究报告的批复，项目已开工。

二、项目投资概算及资金筹措情况

（一）资金筹措原则

1. 满足项目建设需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也

不多占用资金。

2. 遵守规章制度

筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

3. 讲求经济效益

资金筹措不仅要满足项目建设的需要，且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效益。

（二）项目投资概算

项目静态总投资 136,700.00 万元，其中：工程费用 120,454.00 万元，占总投资的 88.12%；工程建设其他费用 9,737.00 万元，占总投资的 7.12%；预备费 6,509.00 万元，占总投资的 4.76%。投资构成明细详见下表：

金额单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 金额（万元） | 占总投资比例（%） |
|----|----------|------------|-----------|
| 1 | 工程费用 | 120,454.00 | 88.12 |
| 2 | 工程建设其他费用 | 9,737.00 | 7.12 |
| 3 | 预备费 | 6,509.00 | 4.76 |
| | 合计 | 136,700.00 | 100.00 |

（三）资金筹措方案

项目静态总投资 136,700.00 万元，其中资本金 26,700.00 万元，占比 20%；发行地方政府专项债券 110,000.00 万元，占比 80%。具体如下：

1. 资本金 26,700.00 万元。其中：自有资金 26,700.00 万元。

2. 拟发行地方政府专项债券 110,000.00 万元，具体筹措方案：
根据项目总投资、资金来源和预期工期，拟定项目发行计划，项目建设期内发行计划如下表：

单位：万元

| 发行年份 | 发行规模 | 发行期限 | 债券利率 | 付息方式 | 备注 |
|------------|------------|------|-------|------|---|
| 2023 年 2 月 | 12,100.00 | 30 年 | 3.38% | 半年一付 | |
| 2023 年 5 月 | 700.00 | 30 年 | 3.17% | 半年一付 | |
| 2023 年 9 月 | 5,300.00 | 30 年 | 3.00% | 半年一付 | |
| 2024 年 3 月 | 15,000.00 | 30 年 | 2.53% | 半年一付 | |
| 2024 年 5 月 | 1,000.00 | 30 年 | 2.62% | 半年一付 | |
| 2024 年 9 月 | 3,000.00 | 30 年 | 2.53% | 半年一付 | “镇海区物流枢纽港园区配套产业提升项目”因项目实施条件等发生变化，调入本项目 3,000.00 万元，调入债券于 2024 年 3 月发行，债券期限 30 年，实际债券利率为 2.53% |
| 2025 年 2 月 | 8,000.00 | 30 年 | 2.06% | 半年一付 | |
| 2025 年 5 月 | 5,100.00 | 30 年 | 1.93% | 半年一付 | |
| 2025 年 8 月 | 1,000.00 | 30 年 | 2.29% | 半年一付 | |
| 2025 年本期 | 1,000.00 | 30 年 | 2.46% | 半年一付 | |
| 2026 年 | 27,800.00 | 30 年 | 2.46% | 半年一付 | |
| 2027 年 | 30,000.00 | 30 年 | 2.46% | 半年一付 | |
| 合 计 | 110,000.00 | | | | |

3. 项目建设期为 2023 年-2028 年，各项资金投入计划如下：

单位：万元

| 项 目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 合 计 |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|------------|
| 自有资本金 | 7,115.59 | 6,793.02 | 9,203.39 | 2,824.44 | 2,435.38 | 7,504.38 | 35,876.19 |
| 政府专项债 | 18,100.00 | 19,000.00 | 15,100.00 | 27,800.00 | 30,000.00 | | 110,000.00 |
| 合 计 | 25,215.59 | 25,793.02 | 24,303.39 | 30,624.44 | 32,435.38 | 7,504.38 | 145,876.19 |

项目静态总投为 136,700.00 万元，债券利息由项目自有资金偿

还，需增加自有资金 9,176.19 万元，因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为 145,876.19 万元。基于项目实施方案的投资计划和资金筹措安排，本项目建设期和债券存续期内所需资金不存在缺口的情况。

（四）债券调整情况说明

“镇海区物流枢纽港园区配套产业提升项目”因项目实施条件等发生变化，调入本项目 3,000.00 万元，调入债券于 2024 年 3 月发行，债券期限 30 年，实际债券利率为 2.53%；被调整项目就调整债券的还本付息义务拟截至 2024 年上半年，2024 年下半年起剩余期限的还本付息义务由本项目继承。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目评估依据

1. 《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）；
2. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；
3. 中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）；
4. 财政部印发《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；
5. 《关于宁波市镇海科技文创中心项目可行性研究报告的批复》（镇发改〔2022〕271 号）；
6. 《关于宁波市镇海科技文创中心项目项目建议书的批复》（镇发改〔2022〕243 号）；
7. 浙江永加工程咨询有限公司出具的《宁波市镇海科技文创中心工程项目建议书》（以下简称“项目建议书”）。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1. 预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、

经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；

2. 预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3. 预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4. 预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

5. 与项目直接相关的假设：① 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；② 项目在建成投入后能够按照预期假设的出租率及租赁价格进行运营，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利执行；③ 预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

7. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

本报告评估结论是以上述预测假设为前提得出的，在上述预测假设变化时，本报告评估结论无效。

（三）运营收入

1、收入可行性

本项目债券存续期为 2023—2058 年，项目建成后可产生展馆门票收入、皮划艇基地场地收入、出租收入、停车位收入、充电桩收入、广告位收入、土地出让收益及政府补助等。债券存续期内，预计可产生收入 284,983.38 万元。

2、收入测算

1) 展馆门票收入

根据项目建议书，本项目拟新建艺术中心、文化中心、科技探索中心等建筑工程，其中连环画美术馆 14619 m²和一楼科技展览馆 1898

m²自营收取门票。参考其他博物馆、科技馆门票价格，考虑本项目公益性质，普通文化展品免收门票，科技展馆和特别展品展馆门票为100元/人，中小學生及幼兒、70 周岁老年人免门票，综合平均按15元/人计算。参考宁波市博物馆和宁波市植物园2022年客流量，考虑本场馆运载能力和地方客流量，预计第一年客流量为15万人。考虑物价上涨因素和GDP增速，单价每3年上涨15%，每年按365天测算，客流量每年增长3%，增至27.90万人后不再增长。

项目运行期内展馆门票收入共计22,298.48万元。

2) 皮划艇基地场地收入

根据项目规划，本项目拟建设皮划艇基地收取场地收入，为体现公益性服务于民，打造宁波皮划艇基地名片，本项目皮划艇基地预计8万元/年，低于市场其他同类型场地收费，考虑物价上涨因素和GDP增速，租赁单价每3年上涨15%。

项目运行期内皮划艇基地场地收入共计487.26万元。

3) 出租收入

①科技文创中心出租收入

根据项目建议书，本项目拟新建艺术中心、文化中心、科技探索中心等建筑工程，扣除自营部分，可租赁面积为20,496 m²。参考镇海其他商区租赁价格，其中吾悦广场商铺价格为2.2元/m²/天，庄市商业街3.33元/m²/天，天一数码广场3.5元/m²/天。考虑文创中心定位，并考虑本项目从2028年开始运营，按谨慎性原则，按2.50元/m²/天估算；考虑物价上涨因素和GDP增速，租赁单价每3年上涨15%，每年按365天测算，出租率第一年为70%，第二年起均为75%。

项目运行期内科技文创中心出租收入共计85,346.27万元。

②沿河艺术街区出租收入

根据项目建议书，本项目建成后沿河艺术街区可租赁面积2176

m²，参考上文提及周边商铺租赁价格，按 3.50 元/m²/天估算；考虑物价上涨因素，租赁单价每 3 年上涨 15%，每年按 365 天测算，出租率第一年为 70%，第二年起均为 75%。

项目运行期内沿河艺术街区出租收入共计 12,685.34 万元。

③辅助用房出租收入

根据项目建议书，本项目建成后公区辅助用房可租赁面积 3621 m²，按 1.50 元/m²/天估算；考虑物价上涨因素，租赁单价每 3 年上涨 15%，每年按 365 天测算，出租率第一年为 70%，第二年起均为 75%。

项目运行期内辅助用房出租收入共计 9,046.78 万元。

④文创书店出租收入

根据项目建议书，本项目新建 2739 m²最美文创书店，可出租用于出售图书及其他文创产品，按 3.50 元/m²/天估算；考虑物价上涨因素和 GDP 增速，租赁单价每 3 年上涨 15%，每年按 365 天测算，出租率第一年为 70%，第二年起均为 75%。

项目运行期内文创书店出租收入共计 21,191.10 万元。

4) 停车位收入

根据项目建议书，本项目建成后预计设置停车位 602 个，根据宁波市物价局《关于进一步明确机动车停放服务收费等有关事项的通知》(甬价费〔2015〕49 号)，停车费按 15 元/次计算，停车位使用率第一年按 80%，第二年按 85%，第三年起按 90%计算；考虑物价上涨因素，收费单价每 3 年上涨 15%，每年按 365 天测算。

项目运行期内停车位收入共计 18,019.02 万元。

5) 充电桩收入

本项目建成后，预计将设置 90 个充电桩，参考《国家发改委等部门关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》(发改价格〔2015〕2975 号)、《浙江省定价目录》(浙江省物价局通告 2015

年第1号)、《宁波市关于进一步明确机动车停放服务收费等有关事项的通知》(甬价费〔2015〕49号)等有关文件,充电桩停车位充电次数按2次/个/天,功率为50kw,每次充电时间为2小时,扣除电费成本后实现服务费0.5元/度,因此价格按50元/次估算,充电桩使用率第一年按80%,第二年按85%,第三年起按90%计算;考虑价格上涨等因素,单价每3年上涨15%,每年按365天测算。

项目运行期内充电桩收入共计17,959.13万元。

6) 广告牌收入

本项目建成后,滨水舞台及艺术街区附近可设置15个大型广告牌、45个小型广告牌,参考户外广告牌租赁价格,同时考虑人流量及地理位置等因素,预计大型广告牌租赁单价为10万元/个/年,小型广告牌包括停车场墙面广告、电梯广告、APP小程序广告、灯牌广告和LED滚动广告,租赁单价平均为4万元/个/年。考虑物价上涨因素,单价每3年上涨15%,出租率第一年为70%,第二年按80%,第三年起按90%计算。

由此预估,项目运行期内广告牌收入共计17,991.60万元。

7) 政府补助

本项目作为区域重点项目,且项目性质具有公益性,预计运营期内每年可收到政府补助2,000.00万元。

由此预估,项目运行期内政府补助为60,000.00万元。

8) 土地出让收益

本项目计划将以下地块作为平衡地块,拟出让地块土地出让金在扣除30%的相关规费后,其土地出让收益全部用于平衡项目专项债券还本付息。本次预测以下述预估的土地拟出让时交易单价为参考,出于土地的位置谨慎考虑,预测土地拟出让时的单价。则债券存续期内土地出让收入合计为28,512.00万元,扣除30%的相关规费后实际可

用于本项目的土地出让收益为 19,958.40 万元。土地计划于 2029-2031 年出让。拟出让地块信息详见下表：

拟出让地块信息表

| 拟出让地块坐落 | 面积(平方米) | 用途 | 单价(万元/平方米) | 成交金额(万元) | 出让收益(万元) | 拟出让年份 |
|---------------------------|---------|--------|------------|-----------|-----------|---------------|
| 宁波市镇海区镇海新城北部核心区， 箭港湖南岸 | 47520 | 酒店商业办公 | 0.60 | 28,512.00 | 19,958.40 | 2029 年-2031 年 |

根据周边已出让土地信息，选取以下地块进行参考。考虑本地块土地用途及区域经济，按照谨慎性原则，综合预估土地拟出让时交易单价。

周边已出让地块信息

| 周边已出让地块名称 | 交易时间 | 土地性质 | 交易总价(万元) | 成交面积(平方米) | 交易单价(万元/平方米) |
|-------------------------------|-------------|--------|-----------|-----------|--------------|
| 镇海区 ZH07-04-24-a、b、c 地块 | 2023. 3. 31 | 零售商业用地 | 42,493.85 | 49,319.00 | 0.82 |

综上，本项目每年收入测算如下表所示：

收入预测情况

单位：人民币万元

| 年份 | 展览馆 门票收入 | 皮划艇 基地 | 出租收入 | 停车位 收入 | 充电桩 收入 | 广告位 收入 | 政府补 助 | 土地出让 收益 | 合计 |
|--------|-------------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|----------|------------|-----------|
| 2029 年 | 225.00 | 8.00 | 1,887.48 | 263.68 | 262.80 | 231.00 | 2,000.00 | 5,987.52 | 10,865.48 |
| 2030 年 | 231.75 | 8.00 | 2,022.31 | 280.16 | 279.23 | 264.00 | 2,000.00 | 5,987.52 | 11,072.97 |
| 2031 年 | 238.70 | 8.00 | 2,022.31 | 296.64 | 295.65 | 297.00 | 2,000.00 | 7,983.36 | 13,141.66 |
| 2032 年 | 282.74 | 9.20 | 2,340.73 | 341.13 | 340.00 | 341.55 | 2,000.00 | | 5,655.35 |
| 2033 年 | 291.23 | 9.20 | 2,340.73 | 341.13 | 340.00 | 341.55 | 2,000.00 | | 5,663.84 |
| 2034 年 | 299.96 | 9.20 | 2,340.73 | 341.13 | 340.00 | 341.55 | 2,000.00 | | 5,672.57 |
| 2035 年 | 355.31 | 10.58 | 2,710.07 | 392.30 | 391.00 | 392.78 | 2,000.00 | | 6,252.04 |

| 年份 | 展览馆 门票收入 | 皮划艇 基地 | 出租收入 | 停车位 收入 | 充电桩 收入 | 广告位 收入 | 政府补 助 | 土地出让 收益 | 合计 |
|--------|-------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| 2036 年 | 365.96 | 10.58 | 2,710.07 | 392.30 | 391.00 | 392.78 | 2,000.00 | | 6,262.69 |
| 2037 年 | 376.94 | 10.58 | 2,710.07 | 392.30 | 391.00 | 392.78 | 2,000.00 | | 6,273.67 |
| 2038 年 | 446.49 | 12.17 | 3,138.57 | 451.15 | 449.65 | 451.70 | 2,000.00 | | 6,949.73 |
| 2039 年 | 459.88 | 12.17 | 3,138.57 | 451.15 | 449.65 | 451.70 | 2,000.00 | | 6,963.12 |
| 2040 年 | 473.68 | 12.17 | 3,138.57 | 451.15 | 449.65 | 451.70 | 2,000.00 | | 6,976.92 |
| 2041 年 | 561.07 | 13.99 | 3,635.94 | 518.82 | 517.09 | 519.45 | 2,000.00 | | 7,766.36 |
| 2042 年 | 577.91 | 13.99 | 3,635.94 | 518.82 | 517.09 | 519.45 | 2,000.00 | | 7,783.20 |
| 2043 年 | 595.24 | 13.99 | 3,635.94 | 518.82 | 517.09 | 519.45 | 2,000.00 | | 7,800.53 |
| 2044 年 | 705.07 | 16.09 | 4,213.39 | 596.64 | 594.66 | 597.37 | 2,000.00 | | 8,723.22 |
| 2045 年 | 726.22 | 16.09 | 4,213.39 | 596.64 | 594.66 | 597.37 | 2,000.00 | | 8,744.37 |
| 2046 年 | 748.01 | 16.09 | 4,213.39 | 596.64 | 594.66 | 597.37 | 2,000.00 | | 8,766.16 |
| 2047 年 | 886.01 | 18.50 | 4,884.15 | 686.14 | 683.86 | 686.98 | 2,000.00 | | 9,845.64 |
| 2048 年 | 912.59 | 18.50 | 4,884.15 | 686.14 | 683.86 | 686.98 | 2,000.00 | | 9,872.22 |
| 2049 年 | 939.97 | 18.50 | 4,884.15 | 686.14 | 683.86 | 686.98 | 2,000.00 | | 9,899.60 |
| 2050 年 | 1,113.39 | 21.28 | 5,663.54 | 789.06 | 786.43 | 790.03 | 2,000.00 | | 11,163.73 |
| 2051 年 | 1,113.39 | 21.28 | 5,663.54 | 789.06 | 786.43 | 790.03 | 2,000.00 | | 11,163.73 |
| 2052 年 | 1,113.39 | 21.28 | 5,663.54 | 789.06 | 786.43 | 790.03 | 2,000.00 | | 11,163.73 |
| 2053 年 | 1,280.40 | 24.47 | 6,569.56 | 907.41 | 904.40 | 908.53 | 2,000.00 | | 12,594.77 |
| 2054 年 | 1,280.40 | 24.47 | 6,569.56 | 907.41 | 904.40 | 908.53 | 2,000.00 | | 12,594.77 |
| 2055 年 | 1,280.40 | 24.47 | 6,569.56 | 907.41 | 904.40 | 908.53 | 2,000.00 | | 12,594.77 |
| 2056 年 | 1,472.46 | 28.14 | 7,623.18 | 1,043.53 | 1,040.06 | 1,044.81 | 2,000.00 | | 14,252.18 |
| 2057 年 | 1,472.46 | 28.14 | 7,623.18 | 1,043.53 | 1,040.06 | 1,044.81 | 2,000.00 | | 14,252.18 |
| 2058 年 | 1,472.46 | 28.14 | 7,623.18 | 1,043.53 | 1,040.06 | 1,044.81 | 2,000.00 | | 14,252.18 |
| 合计 | 22,298.48 | 487.26 | 128,269.49 | 18,019.02 | 17,959.13 | 17,991.60 | 60,000.00 | 19,958.40 | 284,983.38 |

（四）项目投资支出

根据《关于宁波市镇海科技文创中心项目可行性研究报告的批复》（镇发改〔2022〕271 号），本项目批复投资总额为 150,000.00 万元，其中静态总投为 136,700.00 万元。静态总投明细详见下表：

项目投资估算明细表

| 项 目 | 投资估算（万元） |
|--------|------------|
| 建筑工程费用 | 120,454.00 |

| 项 目 | 投资估算（万元） |
|----------|------------|
| 工程建设其他费用 | 9,737.00 |
| 工程预备费 | 6,509.00 |
| 合 计 | 136,700.00 |

（五）运营成本

本项目涉及的成本费用包括人工成本、修理费用和管理费用，项目运营期费用预计合计 19,468.28 万元

1) 人工成本

本项目设置 12 个新增岗位，运营期平均年工资参考 2021 年宁波市平均工资，普通员工按 7 万元/年计算，每 3 年增长 15%。债券存续期内发生的人工成本为 5,116.53 万元。

2) 修理费用

本项目修理费用包括日常修理及定期修理，按项目收入（不含土地出让收益和政府补助）的 2% 计算，债券存续期内发生的修理费用为 4,100.47 万元。

3) 管理费用

本项目管理费用包括停车位、充电桩维护费用，广告牌维护费用及其他必要的维护管理费用，按项目收入（不含土地出让收益和政府补助）的 5% 计算，债券存续期内发生的管理费用为 10,251.28 万元。

宁波市镇海科技文创中心项目成本预测表如下：

项目成本预测明细表

单位：万元

| 项 目 | 人工成本 | 管理费用 | 修理费用 | 合 计 |
|--------|-------|--------|-------|--------|
| 2029 年 | 84.00 | 143.90 | 57.56 | 493.26 |
| 2030 年 | 84.00 | 154.27 | 61.71 | 522.62 |
| 2031 年 | 84.00 | 157.92 | 63.17 | 527.73 |
| 2032 年 | 96.60 | 182.77 | 73.11 | 610.18 |
| 2033 年 | 96.60 | 183.19 | 73.28 | 610.77 |
| 2034 年 | 96.60 | 183.63 | 73.45 | 611.38 |

| 项 目 | 人工成本 | 管理费用 | 修理费用 | 合 计 |
|--------|----------|-----------|----------|-----------|
| 2035 年 | 111.09 | 212.60 | 85.04 | 707.09 |
| 2036 年 | 111.09 | 213.13 | 85.25 | 707.83 |
| 2037 年 | 111.09 | 213.68 | 85.47 | 708.60 |
| 2038 年 | 127.75 | 247.49 | 98.99 | 819.76 |
| 2039 年 | 127.75 | 248.16 | 99.26 | 820.70 |
| 2040 年 | 127.75 | 248.85 | 99.54 | 821.67 |
| 2041 年 | 146.92 | 288.32 | 115.33 | 950.86 |
| 2042 年 | 146.92 | 289.16 | 115.66 | 952.03 |
| 2043 年 | 146.92 | 290.03 | 116.01 | 953.25 |
| 2044 年 | 168.95 | 336.16 | 134.46 | 1,103.43 |
| 2045 年 | 168.95 | 337.22 | 134.89 | 1,104.92 |
| 2046 年 | 168.95 | 338.31 | 135.32 | 1,106.44 |
| 2047 年 | 194.30 | 392.28 | 156.91 | 1,281.19 |
| 2048 年 | 194.30 | 393.61 | 157.44 | 1,283.05 |
| 2049 年 | 194.30 | 394.98 | 157.99 | 1,284.97 |
| 2050 年 | 223.44 | 458.19 | 183.27 | 1,488.41 |
| 2051 年 | 223.44 | 458.19 | 183.27 | 1,488.41 |
| 2052 年 | 223.44 | 458.19 | 183.27 | 1,662.07 |
| 2053 年 | 256.96 | 529.74 | 211.90 | 2,664.40 |
| 2054 年 | 256.96 | 529.74 | 211.90 | 2,664.40 |
| 2055 年 | 256.96 | 529.74 | 211.90 | 2,664.40 |
| 2056 年 | 295.50 | 612.61 | 245.04 | 3,082.63 |
| 2057 年 | 295.50 | 612.61 | 245.04 | 3,082.63 |
| 2058 年 | 295.50 | 612.61 | 245.04 | 3,082.63 |
| 合 计 | 5,116.53 | 10,251.28 | 4,100.47 | 39,861.71 |

（六） 相关税费

本项目涉及相关税金及附加如下：皮划艇基地场地收入、出租收入、停车位收入、充电桩收入、广告位收入需按 9%缴纳增值税，门票收入按 6%缴纳增值税，共计 16,349.72 万元，可用于抵扣的进项税金额为 10,749.72 万元，应缴增值税 5,600.00 万元。根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》的规定以增值税的 7%缴纳城市维护建设税，共计 392.00 万元；根据《关于国家关于进一步加大财政教育投入的意见》（财综〔2011〕22 号）的规定以增值税的 3%缴纳教育费附加，共计 168.00 万元；以增值税的 2%缴纳地方教育费附加，共计 112.00 万元。根据《浙江省房产税施行细则》以租金收入的 12%缴纳房产税,共计 14,121.43 万元;债券存续期内，合计相关税费为

20,393.43 万元。

项目涉及的相关税金及附加明细表

单位：万元

| 项 目 | 增值税 | 城市维护建设税 | 教育费附加 | 地方教育费附加 | 房产税 | 合 计 |
|--------|----------|---------|--------|---------|-----------|-----------|
| 2029 年 | | | | | 207.80 | 207.80 |
| 2030 年 | | | | | 222.64 | 222.64 |
| 2031 年 | | | | | 222.64 | 222.64 |
| 2032 年 | | | | | 257.70 | 257.70 |
| 2033 年 | | | | | 257.70 | 257.70 |
| 2034 年 | | | | | 257.70 | 257.70 |
| 2035 年 | | | | | 298.36 | 298.36 |
| 2036 年 | | | | | 298.36 | 298.36 |
| 2037 年 | | | | | 298.36 | 298.36 |
| 2038 年 | | | | | 345.53 | 345.53 |
| 2039 年 | | | | | 345.53 | 345.53 |
| 2040 年 | | | | | 345.53 | 345.53 |
| 2041 年 | | | | | 400.29 | 400.29 |
| 2042 年 | | | | | 400.29 | 400.29 |
| 2043 年 | | | | | 400.29 | 400.29 |
| 2044 年 | | | | | 463.86 | 463.86 |
| 2045 年 | | | | | 463.86 | 463.86 |
| 2046 年 | | | | | 463.86 | 463.86 |
| 2047 年 | | | | | 537.70 | 537.70 |
| 2048 年 | | | | | 537.70 | 537.70 |
| 2049 年 | | | | | 537.70 | 537.70 |
| 2050 年 | | | | | 623.51 | 623.51 |
| 2051 年 | | | | | 623.51 | 623.51 |
| 2052 年 | 155.06 | 10.85 | 4.65 | 3.10 | 623.51 | 797.17 |
| 2053 年 | 841.56 | 58.91 | 25.25 | 16.83 | 723.25 | 1,665.80 |
| 2054 年 | 841.56 | 58.91 | 25.25 | 16.83 | 723.25 | 1,665.80 |
| 2055 年 | 841.56 | 58.91 | 25.25 | 16.83 | 723.25 | 1,665.80 |
| 2056 年 | 973.42 | 68.14 | 29.20 | 19.47 | 839.25 | 1,929.48 |
| 2057 年 | 973.42 | 68.14 | 29.20 | 19.47 | 839.25 | 1,929.48 |
| 2058 年 | 973.42 | 68.14 | 29.20 | 19.47 | 839.25 | 1,929.48 |
| 合 计 | 5,600.00 | 392.00 | 168.00 | 112.00 | 14,121.43 | 20,393.43 |

（七）项目收益

本项目债券存续期内预计总收入 284,983.38 万元，预计总成本 39,861.71 万元，预计总收益 245,121.67 万元，可用于偿还债券本息

的收益 245,121.67 万元。

（八） 债券还本付息安排

本项目计划发行专项债券 110,000.00 万元。2023 年 2 月已发行 30 年期专项债券 12,100.00 万元，实际利率 3.38%；2023 年 5 月已发行 30 年期专项债券 700.00 万元，实际利率 3.17%；2023 年 9 月已发行 30 年期专项债券 5,300.00 万元，实际利率 3.00%；2024 年 3 月已发行 30 年期专项债券 15,000.00 万元，实际利率 2.53%；2024 年 5 月已发行 30 年期专项债券 1,000.00 万元，实际利率 2.62%；2024 年 9 月调入专项债券 3,000.00 万元（“镇海区物流枢纽港园区配套产业提升项目”因项目实施条件等发生变化，调入本项目 3,000.00 万元，调入债券于 2024 年 3 月 29 日发行，债券期限 30 年，半年一付，实际债券利率为 2.53%，2024 年本项目承担 3 个月利息）；2025 年 2 月已发行 30 年期专项债券 8,000.00 万元，实际利率 2.06%；2025 年 5 月已发行 30 年期专项债券 5,100.00 万元，实际利率 1.93%；2025 年 8 月已发行 30 年期专项债券 1,000.00 万元，实际利率 2.29%；2025 年本期拟申请发行 30 年期专项债券 1,000.00 万元；2026 年拟申请发行 30 年期专项债券 27,800.00 万元；2027 年拟申请发行 30 年期专项债券 30,000.00 万元；本项目融资到期本息总计 194,093.45 万元，预计未来发行专项债券年利率为 2.46%，每半年付息一次，到期一次偿还本金。项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过项目资本金统筹安排。

债券还本付息安排表

单位:万元

| 年度 | 期初本金 余额 | 当年新增 本金 | 当年偿还 本金 | 期末本金 余额 | 当年偿还利 息 | 当年还本付 息合计 |
|-----|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 建设期 | | | | | | |

| 年度 | 期初本金 余额 | 当年新增 本金 | 当年偿还 本金 | 期末本金 余额 | 当年偿还利 息 | 当年还本付 息合计 |
|------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 2023 | | 18,100.00 | | 18,100.00 | 215.59 | 215.59 |
| 2024 | 18,100.00 | 19,000.00 | | 37,100.00 | 793.02 | 793.02 |
| 2025 | 37,100.00 | 15,100.00 | | 52,200.00 | 1,203.39 | 1,203.39 |
| 2026 | 52,200.00 | 27,800.00 | | 80,000.00 | 1,724.44 | 1,724.44 |
| 2027 | 80,000.00 | 30,000.00 | | 110,000.00 | 2,435.38 | 2,435.38 |
| 2028 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 2,804.38 | 2,804.38 |
| 运营期 | | | | | | |
| 2029 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 2,804.38 | 2,804.38 |
| 2030 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 2,804.38 | 2,804.38 |
| 2031 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 2,804.38 | 2,804.38 |
| 2032 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 2,804.38 | 2,804.38 |
| 2033 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 2,804.38 | 2,804.38 |
| 2034 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 2,804.38 | 2,804.38 |
| 2035 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 2,804.38 | 2,804.38 |
| 2036 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 2,804.38 | 2,804.38 |
| 2037 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 2,804.38 | 2,804.38 |
| 2038 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 2,804.38 | 2,804.38 |
| 2039 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 2,804.38 | 2,804.38 |
| 2040 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 2,804.38 | 2,804.38 |
| 2041 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 2,804.38 | 2,804.38 |
| 2042 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 2,804.38 | 2,804.38 |
| 2043 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 2,804.38 | 2,804.38 |
| 2044 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 2,804.38 | 2,804.38 |
| 2045 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 2,804.38 | 2,804.38 |
| 2046 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 2,804.38 | 2,804.38 |
| 2047 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 2,804.38 | 2,804.38 |
| 2048 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 2,804.38 | 2,804.38 |

| 年度 | 期初本金 余额 | 当年新增 本金 | 当年偿还 本金 | 期末本金 余额 | 当年偿还利 息 | 当年还本付 息合计 |
|------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 2049 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 2,804.38 | 2,804.38 |
| 2050 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 2,804.38 | 2,804.38 |
| 2051 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 2,804.38 | 2,804.38 |
| 2052 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 2,804.38 | 2,804.38 |
| 2053 | 110,000.00 | | 18,100.00 | 91,900.00 | 2,588.80 | 20,688.80 |
| 2054 | 91,900.00 | | 19,000.00 | 72,900.00 | 1,973.41 | 20,973.41 |
| 2055 | 72,900.00 | | 15,100.00 | 57,800.00 | 1,601.00 | 16,701.00 |
| 2056 | 57,800.00 | | 27,800.00 | 30,000.00 | 1,079.94 | 28,879.94 |
| 2057 | 30,000.00 | | 30,000.00 | | 369.00 | 30,369.00 |
| 合计 | | 110,000.00 | 110,000.00 | | 84,093.45 | 194,093.45 |

(九) 收益与融资平衡情况

资金测算平衡表

| 单位：万元 | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 序号 | 项 目 | 合计 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
| 一 | 项目现金流入 | 430,859.57 | 25,215.59 | 25,793.02 | 24,303.39 | 30,624.44 | 32,435.38 | 7,504.38 | 10,865.48 | 11,072.97 | 13,141.66 | 5,655.35 | 5,663.84 | 5,672.57 |
| 1 | 业务活动现金流入 | 284,983.38 | | | | | | | 10,865.48 | 11,072.97 | 13,141.66 | 5,655.35 | 5,663.84 | 5,672.57 |
| 2 | 债券融资款 | 110,000.00 | 18,100.00 | 19,000.00 | 15,100.00 | 27,800.00 | 30,000.00 | | | | | | | |
| 3 | 资本金投入 | 35,876.19 | 7,115.59 | 6,793.02 | 9,203.39 | 2,824.44 | 2,435.38 | 7,504.38 | | | | | | |
| 二 | 项目现金流出 | 370,655.16 | 25,215.59 | 25,793.02 | 24,303.39 | 30,624.44 | 32,435.38 | 7,504.38 | 3,297.64 | 3,327.00 | 3,332.11 | 3,414.56 | 3,415.15 | 3,415.76 |
| 1 | 业务活动现金流出 | 176,561.71 | 25,000.00 | 25,000.00 | 23,100.00 | 28,900.00 | 30,000.00 | 4,700.00 | 493.26 | 522.62 | 527.73 | 610.18 | 610.77 | 611.38 |
| 1.1 | 工程建设投资 | 136,700.00 | 25,000.00 | 25,000.00 | 23,100.00 | 28,900.00 | 30,000.00 | 4,700.00 | | | | | | |
| 1.2 | 营运成本 | 39,861.71 | | | | | | | 493.26 | 522.62 | 527.73 | 610.18 | 610.77 | 611.38 |
| 2 | 债券还本付息 | 194,093.45 | 215.59 | 793.02 | 1,203.39 | 1,724.44 | 2,435.38 | 2,804.38 | 2,804.38 | 2,804.38 | 2,804.38 | 2,804.38 | 2,804.38 | 2,804.38 |
| 三 | 现金结余 | 60,204.41 | | | | | | | 7,567.84 | 15,313.81 | 25,123.36 | 27,364.15 | 29,612.84 | 31,869.65 |
| 1 | 期初现金 | | | | | | | | | 7,567.84 | 15,313.81 | 25,123.36 | 27,364.15 | 29,612.84 |
| 2 | 期内变动 | 60,204.41 | | | | | | | 7,567.84 | 7,745.97 | 9,809.55 | 2,240.79 | 2,248.69 | 2,256.81 |
| 3 | 期末现金 | 60,204.41 | | | | | | | 7,567.84 | 15,313.81 | 25,123.36 | 27,364.15 | 29,612.84 | 31,869.65 |

续上表:

| 序号 | 项 目 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 |
|-----|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一 | 项目现金流入 | 6,252.04 | 6,262.69 | 6,273.67 | 6,949.73 | 6,963.12 | 6,976.92 | 7,766.36 | 7,783.20 | 7,800.53 | 8,723.22 | 8,744.37 | 8,766.16 |
| 1 | 业务活动现金流入 | 6,252.04 | 6,262.69 | 6,273.67 | 6,949.73 | 6,963.12 | 6,976.92 | 7,766.36 | 7,783.20 | 7,800.53 | 8,723.22 | 8,744.37 | 8,766.16 |
| 2 | 债券融资款 | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 资本金投入 | | | | | | | | | | | | |
| 二 | 项目现金流出 | 3,511.47 | 3,512.21 | 3,512.98 | 3,624.14 | 3,625.08 | 3,626.05 | 3,755.24 | 3,756.41 | 3,757.63 | 3,907.81 | 3,909.30 | 3,910.82 |
| 1 | 业务活动现金流出 | 707.09 | 707.83 | 708.60 | 819.76 | 820.70 | 821.67 | 950.86 | 952.03 | 953.25 | 1,103.43 | 1,104.92 | 1,106.44 |
| 1.1 | 工程建设投资 | | | | | | | | | | | | |
| 1.2 | 营运成本 | 707.09 | 707.83 | 708.60 | 819.76 | 820.70 | 821.67 | 950.86 | 952.03 | 953.25 | 1,103.43 | 1,104.92 | 1,106.44 |
| 2 | 债券还本付息 | 2,804.38 | 2,804.38 | 2,804.38 | 2,804.38 | 2,804.38 | 2,804.38 | 2,804.38 | 2,804.38 | 2,804.38 | 2,804.38 | 2,804.38 | 2,804.38 |
| 三 | 现金结余 | 34,610.22 | 37,360.70 | 40,121.39 | 43,446.98 | 46,785.02 | 50,135.89 | 54,147.01 | 58,173.80 | 62,216.70 | 67,032.11 | 71,867.18 | 76,722.52 |
| 1 | 期初现金 | 31,869.65 | 34,610.22 | 37,360.70 | 40,121.39 | 43,446.98 | 46,785.02 | 50,135.89 | 54,147.01 | 58,173.80 | 62,216.70 | 67,032.11 | 71,867.18 |
| 2 | 期内变动 | 2,740.57 | 2,750.48 | 2,760.69 | 3,325.59 | 3,338.04 | 3,350.87 | 4,011.12 | 4,026.79 | 4,042.90 | 4,815.41 | 4,835.07 | 4,855.34 |
| 3 | 期末现金 | 34,610.22 | 37,360.70 | 40,121.39 | 43,446.98 | 46,785.02 | 50,135.89 | 54,147.01 | 58,173.80 | 62,216.70 | 67,032.11 | 71,867.18 | 76,722.52 |

续上表:

| 序号 | 项 目 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 | 2056 年 | 2057 年 | 2058 年 |
|-----|----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|-----------|
| 一 | 项目现金流入 | 9,845.64 | 9,872.22 | 9,899.60 | 11,163.73 | 11,163.73 | 11,163.73 | 12,594.77 | 12,594.77 | 12,594.77 | 14,252.18 | 14,252.18 | 14,252.18 |
| 1 | 业务活动现金流入 | 9,845.64 | 9,872.22 | 9,899.60 | 11,163.73 | 11,163.73 | 11,163.73 | 12,594.77 | 12,594.77 | 12,594.77 | 14,252.18 | 14,252.18 | 14,252.18 |
| 2 | 债券融资款 | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 资本金投入 | | | | | | | | | | | | |
| 二 | 项目现金流出 | 4,085.57 | 4,087.43 | 4,089.35 | 4,292.79 | 4,292.79 | 4,466.45 | 23,353.20 | 23,637.81 | 19,365.40 | 31,962.57 | 33,451.63 | 3,082.63 |
| 1 | 业务活动现金流出 | 1,281.19 | 1,283.05 | 1,284.97 | 1,488.41 | 1,488.41 | 1,662.07 | 2,664.40 | 2,664.40 | 2,664.40 | 3,082.63 | 3,082.63 | 3,082.63 |
| | 流出 | | | | | | | | | | | | |
| 1.1 | 工程建设投资 | | | | | | | | | | | | |
| 1.2 | 营运成本 | 1,281.19 | 1,283.05 | 1,284.97 | 1,488.41 | 1,488.41 | 1,662.07 | 2,664.40 | 2,664.40 | 2,664.40 | 3,082.63 | 3,082.63 | 3,082.63 |
| 2 | 债券还本付息 | 2,804.38 | 2,804.38 | 2,804.38 | 2,804.38 | 2,804.38 | 2,804.38 | 20,688.80 | 20,973.41 | 16,701.00 | 28,879.94 | 30,369.00 | |
| 三 | 现金结余 | 82,482.59 | 88,267.38 | 94,077.63 | 100,948.57 | 107,819.51 | 114,516.79 | 103,758.37 | 92,715.33 | 85,944.70 | 68,234.31 | 49,034.86 | 60,204.41 |
| 1 | 期初现金 | 76,722.52 | 82,482.59 | 88,267.38 | 94,077.63 | 100,948.57 | 107,819.51 | 114,516.79 | 103,758.37 | 92,715.33 | 85,944.70 | 68,234.31 | 49,034.86 |
| 2 | 期内变动 | 5,760.07 | 5,784.79 | 5,810.25 | 6,870.94 | 6,870.94 | 6,697.28 | -10,758.43 | -11,043.04 | -6,770.63 | -17,710.39 | -19,199.45 | 11,169.55 |
| 3 | 期末现金 | 82,482.59 | 88,267.38 | 94,077.63 | 100,948.57 | 107,819.51 | 114,516.79 | 103,758.37 | 92,715.33 | 85,944.70 | 68,234.31 | 49,034.86 | 60,204.41 |

经测算，本项目建设完成后，可实现运营收入 284,983.38 万元，运营成本 39,861.71 万元，项目实现的各项收益合计 245,121.67 万元。本项目发行债券总额 110,000.00 万元，参照目前地方政府债券发行情况，已发行按照实际利率，预计发行按照 2.46% 的利率测算，债券利息总额 84,093.45 万元，债券本息合计 194,093.45 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.26 倍，项目预期收益与融资达到平衡。

经测算，本项目建设完成后，现金流入总额 430,859.57 万元，现金流出总额 370,655.16 万元，期末资金结余 60,204.41 万元。本项目发行债券总额 110,000.00 万元，参照目前地方政府债券发行情况，已发行按照实际利率，预计发行按照 2.46% 的利率测算，债券利息总额 84,093.45 万元，债券本息合计 194,093.45 万元。根据以上测算，项目期末资金覆盖债券本息总额的倍数为 1.31 倍，项目预期净现金流与融资达到平衡。

项目收益与融资测算表如下：

项目收益与融资测算表

单位：万元、倍

| 项 目 | 金 额 |
|-------------|------------|
| 运营收入 | 284,983.38 |
| 扣除运营成本 | 39,861.71 |
| 项目实现的各项收益合计 | 245,121.67 |
| 偿还债券本金 | 110,000.00 |
| 支付债券利息 | 84,093.45 |
| 债券本息合计 | 194,093.45 |
| 覆盖倍数 | 1.26 |

项目净现金流与融资测算表如下：

项目净现金流与融资测算表

单位：万元、倍

| 项 目 | 金 额 |
|--------|------------|
| 现金流入总额 | 430,859.57 |
| 现金流出总额 | 370,655.16 |
| 项目资金结余 | 60,204.41 |
| 偿还债券本金 | 110,000.00 |
| 支付债券利息 | 84,093.45 |
| 债券本息合计 | 194,093.45 |
| 覆盖倍数 | 1.31 |

（十）其他事项说明

本项目营业收入来源主要是展览馆门票收入、皮划艇基地场地收入、出租收入、停车位收入、充电桩收入、广告位收入、政府补助及土地出让收益，待项目运营后有稳定的收入来源，且项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过项目资本金统筹安排。

本项目投入营运后，从现金流入量来看，主要系经营活动产生的现金流，这说明后续经营情况良好，流入结构较为合理；从现金流出量来看，主要系筹资活动现金流出，用于偿还债务；预计于 2029 年总体现金流入流出净额转为正数，现金流能实现对融资债务的覆盖。

四、风险分析

（一） 还本付息风险

1、运营收益变化形成的还本付息风险

考虑项目的敏感性分析，按项目实现的各项收益的-10.00%到10.00%变动，项目收益对债券本息的覆盖倍数范围为 1.14 倍到 1.39 倍。敏感性测算分析表如下：

敏感性测算分析表

单位：万元、倍

| 项目 | 压力测试指标及结果 | | | | |
|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | -10.00% | -5.00% | 0.00% | 5.00% | 10.00% |
| 收益变动百分比 | | | | | |
| 项目实现的各项收益 | 220,610.00 | 232,866.00 | 245,121.67 | 257,378.00 | 269,634.00 |
| 债券本息合计 | 194,093.45 | 194,093.45 | 194,093.45 | 194,093.45 | 194,093.45 |
| 覆盖倍数 | 1.14 | 1.20 | 1.26 | 1.33 | 1.39 |

根据以上的测算分析，本项目具有较强偿债能力，项目申请发行专项债券的本息可通过项目自身收益偿还。

（二） 预期不确定风险。

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设，项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

（三） 关注到的其他风险

1、工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理平等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，降低拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资。细化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

2、收入变动风险

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、浙

江省对税金的规定，导致偿债能力减弱。按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的自有资金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

3、支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。尽可能将不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

五、评估结论

（一）结论意见

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，我们没有注意到导致政府专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，我们认为宁波市镇海科技文创中心项目预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。

（二）使用限制

报告中引用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，因此本报告中的评估意见不能被作为鉴证报告来使用。

浙江科信会计师事务所（特殊普通合伙）

2025 年 10 月 23 日





统一社会信用代码

91330200MABU6WG227 (1/2)

营业执照

(副本)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 浙江科信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 罗国芳

经营范围 许可项目：注册会计师业务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：财务咨询；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

出资额 壹仟壹佰伍拾万元整

成立日期 2022年07月15日

主要经营场所 浙江省宁波市海曙区气象路827号0649幢201220室



登记机关

2024年11月29日